



Inserat ID: 179

erstellt am : 03.09.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 2180000€

Straße: Hansi-Niese-Gasse

1190 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Roland Brantner

Tel:

roland.brantner@icp-immo.at

Grundfläche: 556m²

Charmantes Anwesen im Grünen mit Potential ? PROVISIONSFREI: Befristeter Altbestand in exklusiver Döblinger Villenlage



Dieses Anwesen liegt am Stadtrand von Wien in sehr idyllischer Grünruhelage am Fuße des Nussberges.

Mit der Nähe zu Nussdorf und Grinzing sowie Sievering werden die Bedürfnisse des täglichen Bedarfes durch Nahversorger und Supermärkte hervorragend abgedeckt. Ebenfalls ist der Sonnbergmarkt in der Obkirchergasse mit seinen zahlreichen Angeboten hervorzuheben. Viele Kindergärten und Schulen in der umliegenden Gegend ergänzen die Infrastruktur.

Beliebte Heurige und Restaurants in Fußnähe laden zum Verweilen ein. Ebenso bietet die Liegenschaft auch einen hervorragenden Ausgangspunkt für Wanderungen entlang den Weingärten und Mountainbiken auf den Kahlenberg. Mit der Buslinie 38A oder der Straßenbahn 38 in Grinzing bzw. der Straßenbahnlinie D in Nussdorf und in Folge der U4 ist auch das Stadtzentrum öffentlich schnell und gut erreichbar. Zusätzlich ist der Individualverkehr mit der Autobahn A22 bestens angebunden.

Mit dieser Liegenschaft besteht nicht nur die Möglichkeit, sofort einzuziehen, sondern ergeben sich auch weitere Optionen um nach Ihren persönlichen Bedürfnissen und Vorstellungen Ihre Traumvilla im Grünen zu realisieren:

Sanierung/Umbau des charmanten Altbestandes mit Zubau
Entfernung des Altbestandes mit anschließender Neubebauung

Die maximale Bauhöhe lt. Flächenwidmung beträgt 7,5 Meter, das Gebäude ist der Bauklasse 1 in offener Bauweise zuzuordnen.

Derzeit besteht das Haus aus vier Wohnungen mit insgesamt ca. 234 m² Nutzfläche.

Drei Einheiten sind bereits bestandsfrei, eine Wohnung wird noch bis zum Verkauf/Übergabe des Objektes vom Miteigentümer der Liegenschaft benutzt.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Abgeber.

Grundstücksfläche ca. 556 m²

Nutzfläche derzeit ca. 234 m²

Kaufpreis (Verhandlungsbasis): 2.180.000 ?

PROVISIONSFREI

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis zum Abgeber hin.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufforderung zur Erstellung, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder

Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <750m Apotheke <750m Klinik <750m Krankenhaus <2.000m Kinder
< Schulen Schule <1.000m Kindergarten <1.000m Universität
<1.500m Höhere Schule <1.250m Nahversorgung Supermarkt <1.000m Bäckerei
<1.000m Einkaufszentrum <1.500m Sonstige Geldautomat <1.250m Bank
<1.000m Post <1.000m Polizei <1.250m Verkehr Bus <250m U-Bahn
<1.750m Straßenbahn <1.000m Bahnhof <1.250m Autobahnanschluss
<1.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 556m²

Nutzungsart: Haus

Preisinformationen

Kaufpreis: 2180000€

Kontaktinformationen

Vorname: Roland

Nachname: Brantner

E-Mail: roland.brantner@icp-immo.at